

# Методика камерального анализа в многоквартирных домах

Дирекция по проблемам ЖКХ

июнь 2014



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## Содержание

Основная часть	3
Приложение 1. Общие характеристики многоквартирных домов (МКД)	5
Приложение 2. Фактическое потребление тепловой энергии для нужд отопления в многоквартирных домах (МКД)	9
Приложение 3. Фактическое потребление электрической энергии в местах общего пользования (МОП) многоквартирных домов (МКД)	12
Приложение 4. Инструкция по заполнению форм анализа МКД	14

## Основная часть

В проведении камерального анализа многоквартирных домов (МКД) можно выделить несколько этапов:

### 1 этап. Получение информации по МКД.

Информация должна содержать следующие данные:

- общие характеристики МКД (адрес, технические характеристики, количество общедомовых приборов учета энергоресурсов в разрезе видов ресурсов) (примерная форма запроса данных приведена в приложении 1);
- данные о фактическом потреблении тепловой энергии (код БТИ, поставщик ресурсов, тип подключения дома, схема теплоснабжения, потребитель ресурса, вид ресурса, количество приборов учета тепловой энергии, суммарное фактическое потребления МКД по всем вводам ежемесячно в разрезе методов расчета, договорная нагрузка, нормативный температурный график, схема присоединения системы отопления (зависимая/независимая), количество элеваторных узлов (при их наличии), наличие транзита на отопление (разгружен/не разгружен) (примерная форма запроса данных приведена в приложении 2);
- данные о фактическом потреблении электрической энергии в местах общего пользования (код БТИ, поставщик ресурсов, потребитель ресурса, электроэнергия в разрезе силовой нагрузки и освещения мест общего пользования, наличие прибора учета электроэнергии, использование для расчетов прибора учета электроэнергии, суммарное фактическое потребления МКД по всем вводам ежемесячно в разрезе методов расчета) (примерная форма запроса данных приведена в приложении 3).

### 2 этап. Выборка МКД для последующего запроса по ним тепловых отчетов.

Выборка осуществляется в соответствии со следующими критериями:

1. В зависимости от наличия и работоспособности прибора учета тепловой энергии:
  - используется в расчетах за тепловую энергию (работает);
  - не используется в расчетах за тепловую энергию (не работает);
  - прибор учета отсутствует.
2. В зависимости от суммарного объема потребления 2013 г. по сравнению с предыдущими годами (2011 и 2012):
  - увеличение потребления более чем на 10 % (высока вероятность «перетопа»);
  - увеличение потребления более чем на 30% и выше (необходима дополнительная проверка достоверности сведений).
3. В зависимости от фактического потребления по сравнению с договорной нагрузкой МКД.

4. В зависимости от договорной нагрузки МКД:

- менее 0,3 Гкал/час;
- более 0,3 Гкал/час.

5. В зависимости от системы теплоснабжения:

- с транзитом;
- без транзита.

6. При этом данные по п. 2, 3, 4 и 5 необходимо разбить по сериям домов, либо, при отсутствии серийности, - по типам стен, годам постройки, этажности.

### **3 этап. Выводы по результатам выборки.**

По итогам камерального анализа можно сделать вывод, что для заключения энергосервисных договоров пригодны дома при одновременном обязательном наличии четырех условий:

- 1) с договорной нагрузкой более 0,3 Гкал/час;
- 2) с системой теплоснабжения без транзита;
- 3) при наличии и использовании в расчетах прибора учета;
- 4) дома с превышением фактического потребления над нагрузкой.

Кроме того, дополнительными условиями для проведения энергосервиса могут быть:

- 5) зависимая система подключения теплоснабжения;
- 6) наличие хотя бы одного элеваторного узла;
- 7) дома с превышением среднесерийного потребления;
- 8) дома с превышением потребления тепловой энергии в прошедшем году более чем на 10 % по сравнению с предыдущим.

### **4 этап. Запрос тепловых отчетов по МКД, прошедшим выборку.**

После предоставления тепловых отчетов на основании данных таких отчетов совместно с энергосервисной компанией осуществляется углубленный анализ выбранных МКД, по итогам которого формируется адресный перечень МКД, пригодных для проведения энергосервиса.

## Приложение 1. Общие характеристики многоквартирных домов (МКД)

Таблица 1

№ п/п	Адрес МКД								
	Округ	Район	Улица	Номер	Номер корпуса	Номер строения	Код дома БТИ	Форма управления МКД	Категория дома: ведомственный / общежитие / гостиничного типа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									
2									
3									
4									
5									
<b>ИТОГО</b>									

### Порядок заполнения формы на примере г. Москвы:

Графа "1" - номер по порядку

Графа "2" - указывается сокращенное наименование округа (ЦАО, САО, СВАО, ВАО, ЮВАО, ЮАО, ЮЗАО, ЗАО, СЗАО, ЗелАО, ТиНАО)

Графа "3" - указывается полное наименование района (Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Хамовники, Якиманка, Таганка, Тверской, ит.д.)

Графа "4" - указывается полное наименование улицы, согласно справочнику БТИ.

Графа "5, 6, 7" - указывается номер дома, номер корпуса, номер строения согласно справочнику БТИ

Графа "8" - указывается уникальный номер здания (УНОМ), согласно справочнику БТИ

Графа "9" - указывается форма управления домом: ГУП (МУП); Частная управляющая организация; ТСЖ, ЖК, ЖСК; непосредственное управление.

Графа "10" - указывается тип жилищного фонда: ведомственный дом, общежитие, дом гостиничного типа. Если указан один из перечисленных признаков - остальные столбцы таблицы для такого МКД не заполняются. Если МКД не относится ни к одному из перечисленных типов - столбец **не заполняется**.

*(продолжение Таблицы 1)*

Технические характеристики МКД																					
Тип дома	Серия дома	Год постройки	Тип стен	Кол-во этажей (при разной этажности указать через "/", начиная с 1-го подъезда)	Кол-во подземных этажей (при разной этажности указать через "/", начиная с 1-го подъезда)	Кол-во подъездов	Кол-во квартир	Общая площадь дома	Общая отапливаемая площадь дома	Площадь жилых помещений	Площадь нежилых помещений (за искл. мест общего пользования)	Электроснабжение (да/нет)	ХВС (да/нет)	ГВС (да/нет)	Водоотведение (да/нет)	Отопление (да/нет)	Газоснабжение (да/нет)	Оснащение газ. колонками (да/нет)	Оснащение газ. плитами (да/нет)	Оснащение электр. оплит. арами (да/нет)	Кол-во лифтов в доме, шт.
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32

- Графа "11" - указывается тип дома (Блочный, Брежневка, Индивидуальный, Кирпично-Монолитный, Монолит, Панельные дома, Сталинка, Хрущевка, и т.д.)
- Графа "12" - указывается серия дома
- Графа "13" - указывается год сдачи дома в эксплуатацию
- Графа "14" - указывается тип стен
- Графа "15" - указывается количество этажей (цокольный этаж, 1-й этаж и т.п.) (при разной этажности указать через "/", начиная с 1-го подъезда)
- Графа "16" - указывается количество подземных этажей
- Графа "17" - указывается количество подъездов
- Графа "18" - указывается количество квартир
- Графа "19" - указывается общая площадь дома, согласно паспорта БТИ
- Графа "20" - указывается общая отапливаемая площадь дома, согласно паспорта БТИ (полезная)
- Графа "21" - указывается общая площадь жилых помещений, согласно паспорта БТИ
- Графа "22" - указывается площадь нежилых помещений, за исключением мест общего пользования
- Графа "23" - указывается наличие централизованного подключения к электросетям (да/нет)
- Графа "24" - указывается наличие централизованного подключения к сетям холодного водоснабжения (да/нет)
- Графа "25" - указывается наличие централизованного подключения к сетям горячего водоснабжения (да/нет)
- Графа "26" - указывается наличие централизованного водоотведения (да/нет)
- Графа "27" - указывается наличие централизованного теплоснабжения (да/нет)
- Графа "28" - указывается наличие централизованного газоснабжения (да/нет)
- Графа "29" - указывается оснащение помещений газовыми колонками (да/нет)
- Графа "30" - указывается оснащение помещений газовыми плитами (да/нет)
- Графа "31" - указывается оснащение помещений электрическими плитами (да/нет)
- Графа "32" - указывается общее количество лифтов в доме

(продолжение Таблицы 1)

Количество общедомовых приборов учета энергоресурсов на вводах, шт.					Примечание
Электроэнергия	ХВС	ГВС	Тепловая энергия	Газ	
33	34	35	36	37	38

Графа "33" - указывается количество приборов учета электрической энергии установленных на вводах в дом

Графа "34" - указывается количество приборов учета холодного водоснабжения установленных на вводах в дом

Графа "35" - указывается количество приборов учета горячего водоснабжения установленных на вводах в дом

Графа "36" - указывается количество приборов учета тепловой энергии установленных на вводах в дом

Графа "37" - указывается количество приборов учета газа установленных на вводах в дом

Графа "38" - примечания



## Приложение 2. Фактическое потребление тепловой энергии для нужд отопления в многоквартирных домах (МКД)

Таблица 2

№ п/п	Код дома БТИ	Поставщик ресурсов	Тип подключения дома (ЦТП, ИТП)	Вид схемы теплоснабжения (закрытая, открытая)	Потребитель ресурса (с кем у РСО заключен договор)	Вид ресурса (тепловая энергия для нужд отопления)	Ед. изм. (Гкал)	Кол-во вводов системы теплоснабжения	Кол-во приборов учета тепловой энергии
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1						Отопление	Гкал		
2						Отопление	Гкал		
3						Отопление	Гкал		
4						Отопление	Гкал		
5						Отопление	Гкал		

(продолжение Таблицы 2)

Суммарное фактическое потребление МКД по всем вводам																										
2011 год	2012 год	2013 год																								
		январь		февраль		март		апрель		май		июнь		июль		август		сентябрь		октябрь		ноябрь		декабрь		Итого
Суммарный объем	Суммарный объем	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	Суммарный объем
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37

**Примечания:**

\*- в столбце «МР» (метод расчета):

Д – расчет по общедомовым узлам учета (ОДУУ)

Дср - при выходе из строя ОДУУ по среднесуточному расходу, предшествующих выходу прибора учета из строя, с учетом изменения температуры наружного воздуха

Р – по расчету (по нормативам, по нагрузкам)

(продолжение Таблицы 2)

<b>Договорная нагрузка</b>	<b>Нормативный температурный график**</b>	<b>Схема присоединения системы отопления (зависимая/независимая)</b>	<b>Количество элеваторных узлов (при их наличии)</b>	<b>Наличие транзита на отопление (разгружен/не разгружен)</b>
<b>38</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>42</b>

\*\* - строка 38: график бывает 120-70 или 105-70 или 95-70 градусов по Цельсию

### Приложение 3. Фактическое потребление электрической энергии в местах общего пользования (МОП) многоквартирных домов (МКД)

Таблица 3

№ п/п	Код дома БТИ	Поставщик ресурсов	Потребитель ресурса (с кем у РСО заключен договор)	Электроэнергия МОП	Ед. изм.	Наличие прибора электроэнергии (да/нет)	Использование для расчетов приборов учета электроэнергии (да/нет)
1	2	3	4	5	6	7	8
1				Силовая нагрузка**	кВт.ч.		
				Освещение МОП	кВт.ч.		
2				Силовая нагрузка**	кВт.ч.		
				Освещение МОП	кВт.ч.		
3				Силовая нагрузка**	кВт.ч.		
				Освещение МОП	кВт.ч.		
4				Силовая нагрузка**	кВт.ч.		
				Освещение МОП	кВт.ч.		
5				Силовая нагрузка**	кВт.ч.		
				Освещение МОП	кВт.ч.		

\*\* - объем электрической энергии, направленной на силовую нагрузку.

(продолжение Таблицы 3)

Суммарное фактическое потребление МКД по всем вводам																										
2011 год	2012 год	2013 год																								
		январь		февраль		март		апрель		май		июнь		июль		август		сентябрь		октябрь		ноябрь		декабрь		Итого
Сумма рный объем	Сумма рный объем	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	объем ТЭР	МР*	Суммарный объем ТЭР
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35

**Примечания:**

\*- в столбце «МР» (метод расчета):

Д – расчет по приборам учета

Р – расчетный метод (юридический акт, договорная величина и пр.)

## Приложение 4. Инструкция по заполнению форм анализа МКД

### Таблица 1. «Общие характеристики многоквартирных домов (МКД)» (приложение 1)

#### Графа 4 «Улица»

Указывается только наименование (без номера), пустое поле не допускается.

#### Графа 5 «Номер»

Указывается номер улицы, пустое поле не допускается.

#### Графа 6 «Номер корпуса»

Если нет корпуса, поле пустое.

#### Графа 7 «Номер строения»

Если нет строения, поле пустое.

#### Графа 8 «Код дома БТИ»

Пустое поле не допускается.

Должно быть одно число, не меньше трехзначного.

Не должно быть букв.

#### Графа 9 «Форма управления МКД»

Пустое поле не допускается.

Возможны только следующие варианты (не должно быть названия):

- ГУП ДЕЗ
- Частная управляющая организация
- ТСЖ
- ЖК
- ЖСК
- непосредственное управление.

#### Графа 10 «Категория дома»

Указывается тип жилищного фонда:

- ведомственный дом
- общежитие
- дом гостиничного типа

Важно!:

- Если МКД не относится ни к одному из перечисленных типов – поле остается пустым.
- Если указан один из трех перечисленных типов - остальные столбцы таблицы для такого МКД не заполняются.

#### Графа 11 «Тип дома»

Пустое поле не допускается.

Возможны только следующие варианты (в таком написании):

- Блочный
- Брежневка
- Индивидуальный
- Кирпично-Монолитный
- Монолит

- Панельный
- Сталинка
- Хрущевка
- Другое

#### Графа 12 «Серия дома»

Выбор из перечня ниже, либо «индивидуальный», либо «другое». Другие варианты не допускаются

Перечень:

П-01	121	Бекерон
П-02	131	В-2002
П-03	137	ГМС-1
П-04	1-305	И-155
П-05	1-405	И-1723
П-07	1-440	И-1724
П-08	1-447	И-2076
П-14	1-507	И-209а
П-17	1-510	И-491а
П-18/12	1-511	И-521а
П-18/9	1-513	И-522а
П-20	1-515/5	И-700
П-28	1-515/9м	И-700А
П-29	1-515/9ш	И-760а
П-32	1-527	ИП-46С
П-34	1-528	К-7
П-35	1-528КП-40	Колос
П-49	1-528КП-41	МГ-1
П-57	1-528КП-80	МГ-2
П-66	1-528КП-82	П-111
П-66	1605/12	П-3
П-68	1605/9	П-30
П-68-02	1-ЛГ-600-1	П-3М
П-68-03	1-мг-600	П-4
П-68-04	1-мг-601	П-42
Ш/17	600 (1-ЛГ-600)	П-43
	602 (1-ЛГ-602)	П-43
	606 (1-ЛГ-606)	П-44
		П-44М
		П-44Т
		П-46
		П-46
		П-55
		ПД-1
		ПД-3
		ПД-4
		ПП-70

		ПП-83
		Ш5733
		Щ9378
		Юникон

#### Графа 13 «Год постройки»

Пустое поле не допускается.

Должно быть ТОЛЬКО четырехзначное число (без букв «г» на конце, без дробей и т.д.)

#### Графа 14 «Тип стен»

Пустое поле не допускается.

Возможны только следующие варианты (только в таком написании):

- Железобетонные
- Блочные
- Панельные
- Кирпичные
- Монолитные
- Другое

#### Графа 15 «Количество этажей»

Обязательно число (не меньше «1», НЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ПУСТЫХ ПОЛЕЙ).

#### Графа 16 «Количество подземных этажей»

Обязательно число (если нет подземных этажей – проставить «0», НЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ПУСТЫХ ПОЛЕЙ).

#### Графа 17 «Количество подъездов»

Обязательно число (не меньше «1», НЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ПУСТЫХ ПОЛЕЙ).

#### Графа 18 «Количество квартир»

Обязательно число (не меньше «1», НЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ПУСТЫХ ПОЛЕЙ).

#### Графа 19 «Общая площадь дома» (единица измерения - кв. метры)

- Не должно быть пустых полей и «-»
- Не меньше 500 кв.м
- Сумма граф 21+22 = 19

#### Графа 20 «Общая отапливаемая площадь» (кв. метры)

- Не должно быть пустых полей и «-»
- Не меньше 500 кв.м
- Значение не должно быть больше соответствующего значения в графе 19

#### Графа 21 «Площадь жилых помещений» (кв. метры)

- Не должно быть пустых полей и «-»
- Не меньше 500 кв.м

#### Графа 22 «Площадь нежилых помещений» (кв. метры)

- Не должно быть пустых полей и «-»
- Может быть ноль

#### Графы 23-31

ТОЛЬКО ВАРИАНТЫ да/нет. Пустых полей не должно быть.



#### Графа 32 «Количество лифтов дома»

Любое неотрицательное число (если лифтов нет – «0»). Не должно быть пустых полей, букв и т.д.

#### Графы 33-37

Любое неотрицательное число (если нет – «0»). Не должно быть пустых полей, букв и т.д.

### **Таблица 2. «Фактическое потребление тепловой энергии для нужд отопления в многоквартирных домах (МКД)» (приложение 2)**

#### Графа 2 «Код дома БТИ»

Пустое поле не допускается.

Должно быть одно число, не меньше трехзначного. Не должно быть букв.

#### Графа 3 «Поставщик ресурсов»

Пустое поле не допускается.

Указать ПОЛНОЕ наименование юридического лица.

#### Графа 4 «Тип подключения дома»

Варианта только два (не должно быть пустых полей):

- ИТП
- ЦТП
- Тепловая сеть

#### Графа 5 «Вид схемы теплоснабжения»

Варианта только два (не должно быть пустых полей):

- Закрытая
- Открытая

#### Графа 6 «Потребитель ресурса (с кем у РСО заключен договор)»

Пустое поле не допускается.

Указать ПОЛНОЕ наименование юридического лица.

#### Графа 7 «Вид ресурса (тепловая энергия для нужд отопления)»

Варианта только два (не должно быть пустых полей):

- Тепловая энергия
- Горячая вода

#### Графа 8 «Ед. изм.»

Варианта только два (не должно быть пустых полей):

- Если в графе 7 указана «Тепловая энергия», то Гккал
- Если в графе 7 указана «Горячая вода», то куб.м

#### Графа 9 «Кол-во вводов системы теплоснабжения».

- Не должно быть пустых полей и «-»
- Любое число от 0 и более

#### Графа 10 «Кол-во приборов учета».

- Не должно быть пустых полей и «-»
- Любое число от 0 и более

#### Графы 11 – 12

Обязательно число больше либо равно 0 (ноль – только для новостроек).

Графы 13, 15, 17, 19, 29, 31, 33, 35

Число отличное от нуля.

Графы 21, 23, 25, 27

Значение ноль.

Графы 14, 16, 18, 20, 30, 32, 34, 36

Варианта только три (не должно быть пустых поле й):

- Д – расчет по общедомовым узлам учета (ОДУУ)
- Дср - при выходе из строя ОДУУ по среднесуточному расходу, предшествующих выходу прибора учета из строя, с учетом изменения температуры наружного воздуха
- Р – по расчету (по нормативам, по нагрузкам)

Графа 37 «Итого. Суммарный объем»

Значение равно сумме граф: 12+14+16+18+28+30+32+34

Графа 38 «Договорная нагрузка»

- Не должно быть пустых полей и «-»
- Диапазоны от 0,01 до 25,00 (Гккал/час)

Графа 39 «Нормативный температурный график»

Возможны следующие варианты (дробь равнозначна тире):

- 95-70
- 105-70
- 120-70
- 150-70
- 125-70
- 130-70
- В случае наличие отличного графика необходимо согласование

Графа 40 «Схема присоединения системы»

Возможны только два варианта: зависимая и независимая.

Графа 41 «Кол-во элеваторных узлов»

- Не должно быть пустых полей и «-»
- Любое число больше нуля либо вариант «АУУ»

Графа 42 «Наличие транзита на отопление»

Значения могут быть:

- Разгружен
- Не разгружен
- Отсутствует

**Таблица 3. «Фактическое потребление электрической энергии в местах общего пользования (МОП) многоквартирных домов (МКД)» (приложение 3)**

Графа 2 «Код дома БТИ»

Пустое поле не допускается.

Должно быть одно число, не меньше трехзначного. Не должно быть букв.

Графа 3 «Поставщик ресурсов»

Пустое поле не допускается.

Указать ПОЛНОЕ наименование юридического лица.

Графа 4 «Потребитель ресурса (с кем у РСО заключен договор)»

Пустое поле не допускается.

Указать ПОЛНОЕ наименование юридического лица.

Графа 5 «Электроэнергия МОП»

Возможны только два варианта:

- Силовая нагрузка
- Освещение МОП

Графа 6 «Ед. изм.»

кВт.ч.

Графы 7 и 8

Возможны только два варианта: да, нет.